



Outil de Veille Active

scot

schéma de cohérence territoriale

de la grande
agglomération
toulousaine

- exercice 2015 -

 Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine

L'année 2015 a été marquée par la finalisation des documents de la première révision du SCoT de la Grande agglomération toulousaine et plus particulièrement par la déclinaison dans le Document d'Orientations et d'Objectifs des orientations du PADD.

Mené conjointement, l'exercice 2015 de l'Outil de Veille Active s'est articulé autour d'une actualisation des indicateurs premiers. Cette nouvelle production, la cinquième en trois ans, vient ponctuer un premier cycle triennal de mise en œuvre du SCoT.

Les productions depuis 2013 :

- « Outil de Veille Active - Indicateurs premiers - T0/Tn » ;
- « Outil de Veille Active - Indicateurs premiers - état initial par intercommunalités » ;
- « Outil de Veille Active - Mobilisation des pixels au 1^{er} janvier 2013 - premières estimations » ;
- « Outil de Veille Active - Exercice 2014 » (dont Mobilisation des pixels) ;
- « Outil de Veille Active - Indicateurs premiers - Exercice T2015 » (dont Mobilisation des pixels).

L'Outil de Veille Active vise à suivre les impacts de la mise en œuvre du SGAT

Trois objectifs...

- Repérer les tendances à l'œuvre sur la grande agglomération toulousaine
- Éclairer le débat sur l'évolution du SGAT
- Identifier les inflexions nécessaires

... s'appuyant sur une mise à jour annuelle des indicateurs premiers.

Exercice 2015 : - évolution entre « les données » de l'exercice 2014 et les nouvelles informations
- une déclinaison des indicateurs par **niveau d'évolution**



Peu ou pas
d'évolutions



Évolutions
significatives

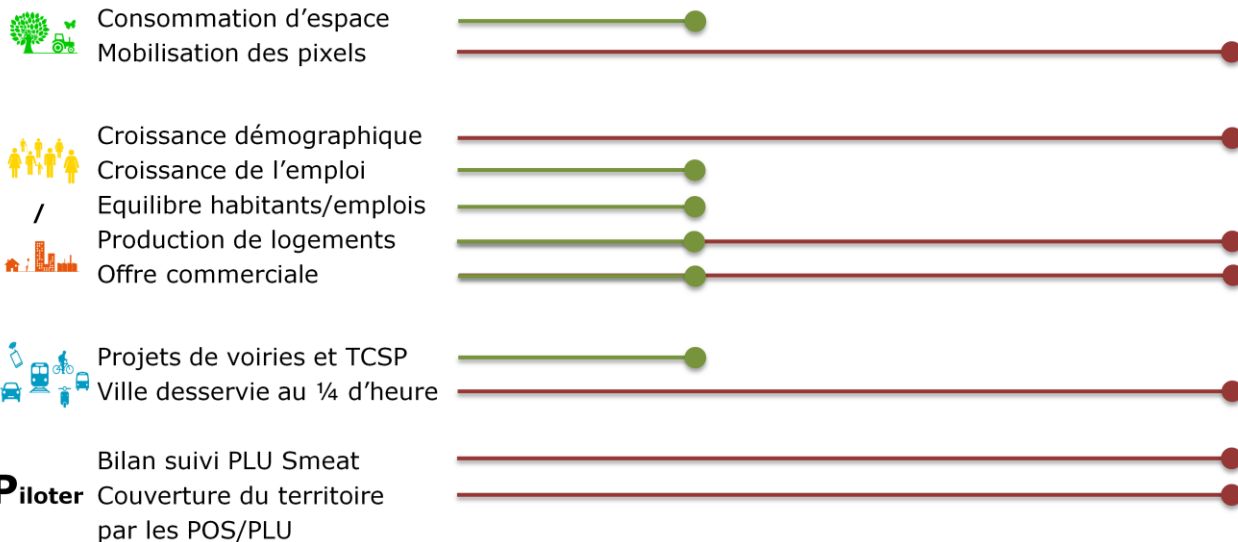
Les indicateurs premiers sont abordés, dans cet exercice, selon deux niveaux, en fonction des évolutions constatées sur le territoire au cours de l'année 2014.

Ainsi, dans le premier niveau figurent les indicateurs présentant peu ou pas d'évolutions ; le second niveau rassemblant ceux marqués par des évolutions significatives ou présentant des éléments nouveaux susceptibles d'alerter les politiques publiques.

Indicateurs premiers

Peu ou pas d'évolutions

Évolutions significatives



Liste des indicateurs développés dans l'OVA 2015

Maitriser

1. Occupation des Sols : part des surfaces urbanisées (consommation d'espace – rappel 2014)
2. Occupation des Sols : ouverture de zones à l'urbanisation (mobilisation des pixels)

Accueillir / Polariser

3. Croissance démographique : taux et nombre d'habitants supplémentaires
4. Répartition de la croissance démographique : nombre d'habitants et évolutions
5. Croissance de l'emploi : Taux et nombre d'emplois supplémentaires
6. Equilibre habitants/emplois : nombre d'habitants pour un emploi
7. Construction de logements : nombre et répartition des autorisations de logements
8. Logements sociaux : taux de logements sociaux des communes au regard de la loi SRU (art. 55)
9. Implantations commerciales : surfaces autorisées et autorisées non ouvertes
10. Suivi de l'offre commerciale : évolution des surfaces commerciales dans les pôles

Relier

11. Suivi des projets de voiries et TCSP
12. Surface desservie au ¼ d'heure : évolution du périmètre

Piloter

13. Procédures approuvées en 2014, avis du groupe de suivi des PLU Smeat
14. État des procédures de PLU : planification à moyen terme, situation des POS / PLU



1

Grande agglomération
« des tendances au long cours »

850 hectares consommés à des fins d'urbanisation entre 2010 et 2013, soit une moyenne de 280 ha/an

Rappel

- **Consommation d'espace**

Observation, entre deux dates, de l'évolution des espaces urbanisés. Constat de l'urbanisation effective sur le territoire

Modalités de suivi triennal

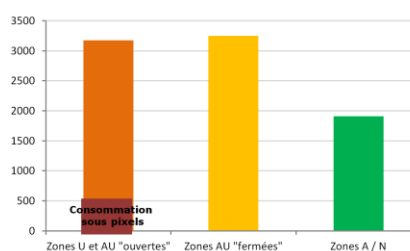
Périodicité : 2010 - 2013 - **2016**

≠

- **Mobilisation de foncier**

Ouverture à l'urbanisation de zones dans le cadre des règlements de PLU

Foncier sous pixels : mobilisation et consommation
(Source : SCOT, PLU)



Rappel et information

Consommation d'espace

Observation, entre deux photographies du territoire, des flux entre espaces naturels, agricoles, forestiers et espaces urbanisés. Elle permet le constat d'une urbanisation effective sur le territoire de la grande agglomération toulousaine.

Pour être efficiente, cette observation est menée tous les trois ans.

Ont déjà été produites, deux images des espaces urbanisés, une pour le millésime 2010, correspondant au point de départ du suivi (« T0 ») et une pour l'année 2013.

La prochaine réalisation reflètera l'occupation des sols par l'urbanisation pour l'année 2016.

Ces éléments seront restitués courant 2017, lors de présentations ultérieures de l'Outil de Veille Active.

Mobilisation de foncier

Est entendu par la mobilisation de foncier ou mobilisation de pixel, l'ouverture à l'urbanisation de zones dans les règlements d'urbanisme communaux afin qu'elles puissent accueillir à terme un développement.

La mobilisation de foncier dans le cadre des procédures d'urbanisme intervient en amont de la phase de réalisation des projets.

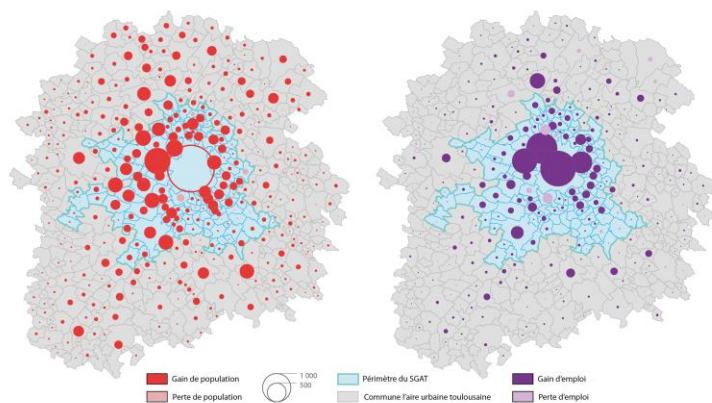
Suivie annuellement, elle fait référence à un état au 1^{er} janvier d'une année « n », et renseigne sur le niveau d'ouverture de zones de l'année écoulée.

Poursuite de la polarisation de l'emploi

- En 2011, 569 650 emplois
- En 2012, **577 750 emplois**
- **La forte croissance de l'emploi** à l'échelle de l'Aire urbaine est **toujours à l'œuvre, malgré un léger tassement**
+ 7 900 emplois/an 2007-2012
(Grande agglo : 6 350 emplois/an)
+ 8 500 emplois /an 2006/2011
(Grande agglo : 6 800 emplois /an)
- **A l'échelle nationale**, l'Aire urbaine se place toujours au **second rang** derrière Lyon
- Gain d'emplois polarisé, principalement porté par **Toulouse, Blagnac, Colomiers et Balma**

Évolutions parallèles de l'emploi et de la démographie (moyenne annuelle 2007-2012)

Source : RP Insee



La cartographie de gauche fait état de l'évolution de la population sur la période 2007-2012 sur l'Aire urbaine de Toulouse ; celle de droite décrit l'évolution de l'emploi total sur la même période.

Chiffres 2007 - 2012 (croissance de l'emploi total par an)

- AU 453 communes : + 7 900 emplois
- Pôle urbain : + 6 150 emplois
 - dont Toulouse : + 1 600 emplois
 - dont Banlieue : + 4 550 emplois
- Couronne périurbaine : + 1 750 emplois
- Smeat : + 6 350 emplois

Évolutions de l'emploi dans les aires urbaines les plus dynamiques en France (2007-2012)

Lyon	+ 48 400
Toulouse	+ 39 500
Nantes	+ 25 800
Bordeaux	+ 25 700
Montpellier	+ 18 300
Marseille	+ 14 800
Rennes	+ 14 300

La période de référence (2007-2012) présente toujours une forte progression de l'emploi, avec + 7 900 emplois par an à l'échelle de l'Aire urbaine. Cette dynamique accuse néanmoins un léger repli par rapport à la période 2006-2011, où la progression s'établissait à 8 500 emplois par an. Ce tassement du gain d'emploi s'explique notamment par l'activité aéronautique qui, après des années de recherche et développement, entre désormais dans une phase de production, ce qui impacte les entreprises prestataires de service (informatique...) : l'emploi y progresse toujours, mais moins qu'auparavant.

Ainsi, l'Aire urbaine de Toulouse gagne, sur cette période (qui intègre la crise de 2008), 39 500 emplois (+ 7,3%). Grâce à ce fort gain d'emplois, l'Aire urbaine se positionne toujours en seconde position, en matière de dynamisme économique, derrière Lyon si l'on considère le nombre d'emplois gagnés (48 400 soit + 5,1%) ou, si l'on s'intéresse au taux de croissance de l'emploi, derrière Montpellier (+ 8,2% soit 18 300 emplois).

La progression de l'emploi concerne de nombreuses communes, profitant du renforcement de l'emploi non salarié et résidentiel. Néanmoins, ces gains d'emplois se localisent à hauteur de 54% (+ 4 300 emplois/an) sur Toulouse, Blagnac, Colomiers et Balma d'où le constat d'une forte polarisation de la croissance de l'emploi. Cette croissance relève surtout d'activités déjà implantées sur le territoire, plutôt que du développement de nouvelles structures.

Au-delà de ces quatre communes, certaines polarités périurbaines voient leur nombre d'emplois progresser :

- certaines centralités sectorielles (Castelnau d'Estrétefonds : + 300/an, Muret : + 210/an, L'Isle-Jourdain : + 100/an, Saint-Sulpice-sur-Tarn : + 65/an...)
 - ainsi que certains pôles d'équilibre (Auterive : + 100/an, Nailloux : + 70/an, Carbone : + 60/an, Villefranche de Lauragais : + 60/an, Fronton : + 60/an, ...).
- Globalement, la géographie « polarisée » de la croissance des emplois s'éloigne de la croissance plus « diffuse » de l'accueil démographique.

NB :

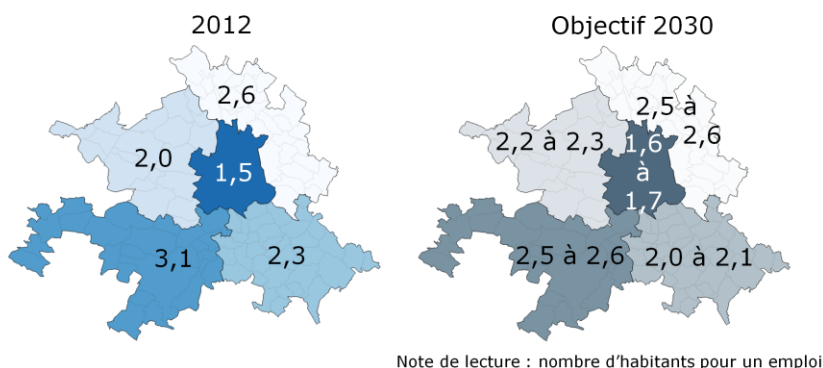
Les informations fournies mettent en parallèle les évolutions 2007-2012 de la croissance démographique et de l'emploi sur l'Aire urbaine de Toulouse. Les données 2013 de l'emploi (Insee) ne paraissant qu'à la fin du premier semestre 2016, il est donc apparu impossible, dans cet exercice (parution début second trimestre), de les mettre en relation avec les derniers chiffres de population (2013) parus le 31 décembre 2015.

Par conséquent, un décalage d'une année est observé entre les informations démographie/emplois figurant dans cette planche et ceux traités dans la planche consacrée à la croissance démographique.

Stabilité de l'équilibre habitants/emploi sur la grande agglomération toulousaine pour 2012

- **Stabilité** des équilibres habitants/emploi entre 2011 et 2012
- Rappel, depuis 2008 :
 - **amélioration sur le quadrant nord-est**, liée à une forte croissance de l'emploi
 - **maintien de la tendance** sur l'ensemble des autres quadrants

Équilibre habitants/emploi au sein des quadrants de la grande agglomération toulousaine



Source : RP, Insee et DOG p.46

Ces cartes représentent l'équilibre habitants/emploi pour chaque quadrant défini dans le SCoT. Le DOG pose en recommandation des objectifs d'équilibre à atteindre pour chacun de ces cinq quadrants, rappelés ci-dessous (cf. page 46 du DOG).

Quadrant	Équilibre à atteindre en 2030
Toulouse	1,6 à 1,7
Quadrant nord-est	2,5 à 2,6
Quadrant sud-est	2,0 à 2,1
Quadrant sud-ouest	2,5 à 2,6
Quadrant nord-ouest	2,2, à 2,3

Evolution totale 2008 - 2012	Croissance démographique	Emplois supplémentaires
Toulouse	+ 13 760 (31%)	+ 8 570 (32%)
Quadrant nord-est	+ 6 310 (14%)	+ 5 620 (21%)
Quadrant sud-est	+ 4 770 (11%)	+ 1 300 (5%)
Quadrant sud-ouest	+ 7 620 (17%)	+ 1 450 (5%)
Quadrant nord-ouest	+ 11 580 (27%)	+ 10 060 (37%)
Total	+ 44 040 (100%)	+ 27 000 (100%)

Ratio bâti sur une situation démographique et d'emploi à un instant donné, il n'est amené à évoluer que sur un temps long. Ainsi, seule la dynamique du quadrant nord-est a été modifiée entre 2008 et 2012 ; l'équilibre y diminue, porté par une forte croissance de l'emploi. Pour les autres quadrants, la tendance à l'œuvre avant 2008 se prolonge.

En 2012, sur la ville-centre, la stabilité constatée du ratio, masque toutefois une forte progression simultanée de l'accueil démographique et de l'emploi (+ 2 150 emplois par an en moyenne sur la période 2008-2012 ; + 3 440 habitants).

Rappel méthodologique

Avec le nouveau recensement de la population, l'Insee a opté pour une nouvelle définition de l'emploi, désormais plus proche de celle du bureau international du travail. Ce changement a eu pour effet de rehausser le nombre d'emplois total en comptabilisant, notamment les étudiants actifs dans l'emploi. Le nombre d'emplois issu aujourd'hui du recensement est ainsi supérieur aux estimations fournies lors de l'élaboration du SCoT, sur lesquelles est fondé l'objectif d'équilibre habitants/emploi.

Une seule évolution recensée au cours de l'année 2014, Fonsorbes est assujettie à l'article 55 de la loi SRU

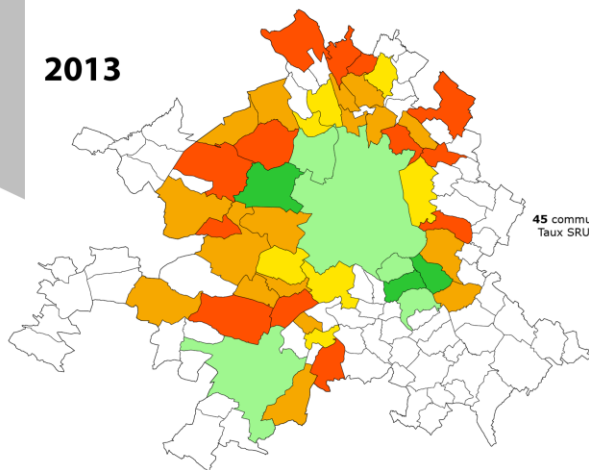
Rappel

- 2008 - taux SRU de 16,8%
- 2013 - taux SRU de 18,43%

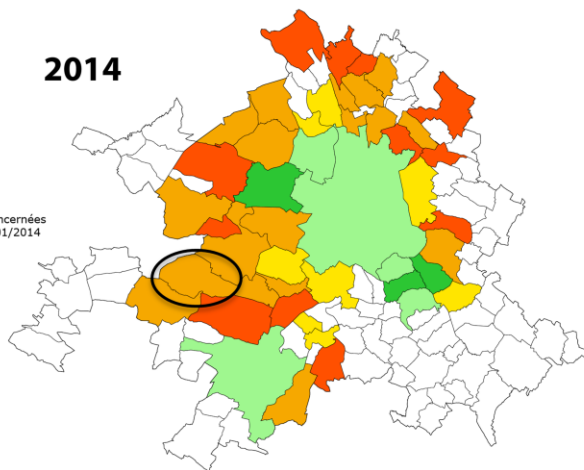
2014

- 46 communes assujetties, un taux SRU de 18,44%, mais 27 500 logements sociaux à réaliser pour atteindre les 25%

2013



2014



Les cartographies représentent pour le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2014, les communes du SCoT assujetties à la réalisation de logements sociaux au regard de la loi SRU. Elles indiquent par le jeu de couleurs, le taux SRU sur ces territoires.

Rappel : l'article 55 de la loi SRU.

Cet article fixe comme objectif aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

« T5 - 2013 »

- 45 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU :
- 8 communes avec un taux > à 20% dont 3 avec un taux >25% ;
 - 7 avec un taux compris entre 15 et 20% ;
 - 17 avec un taux compris entre 10 et 15% ;
 - 13 avec un taux < à 10%.
- 30 000 logements manquants pour atteindre le seuil de 25%.

« T6 - 2014 »

- 46 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU :
- 8 communes avec un taux > à 20% dont 3 avec un taux >25% ;
 - 8 avec un taux compris entre 15 et 20% ;
 - 18 avec un taux compris entre 10 et 15% ;
 - 12 avec un taux < à 10%.
- 27 500 logements manquants pour atteindre le seuil de 25%.

L'année 2013 est marquée par une production de logements sociaux importante. Le nombre de logements restant à créer est ainsi passé de 30 000 à 27 500.

Pour autant, avec la prise en compte de la commune de Fonsorbes (12,78%), le taux de logements SRU à l'échelle du SCoT est resté stable au 1^{er} janvier 2014 à 18,44%.

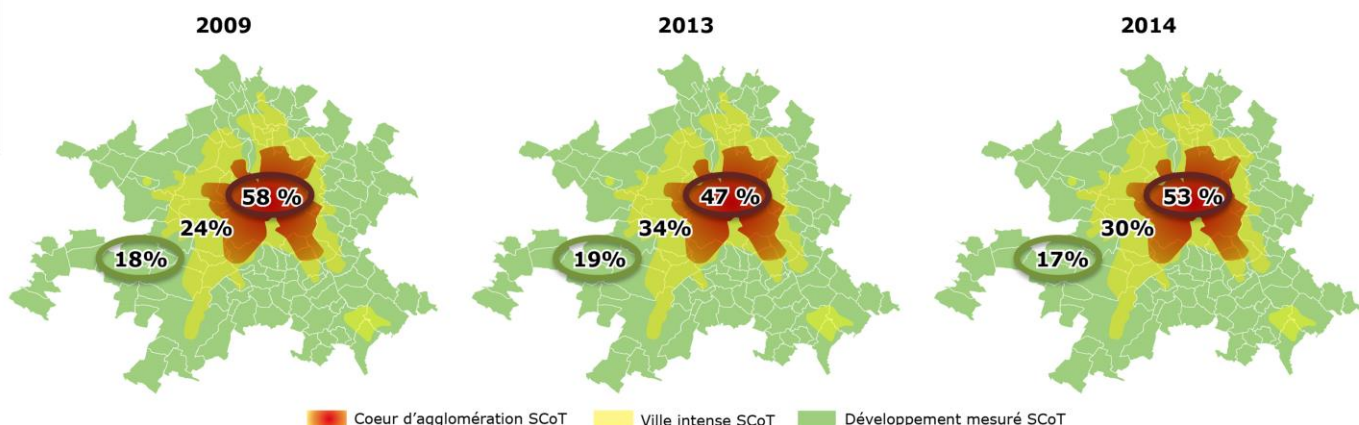
Par ailleurs, les communes nouvellement assujetties présentent des taux SRU relativement faibles, qui traduisent des difficultés à anticiper l'obligation inhérente au passage à plus de 3 500 habitants au sein de l'agglomération ou de certains EPCI. Certaines communes comme Seilh, Gagnac ou Fonbeuzard avoisinent par exemple aujourd'hui ce seuil et présentent de faibles taux SRU (de 1 à 7%).

Au sein du Sicoval, Baziège pourrait être assujettie dès lors que l'une des communes de l'EPCI dépasserait 15 000 habitants (Ramonville et Castanet en comptent plus de 12 000 chacune).

Maintien du rapport entre Ville intense et Développement mesuré en matière de production de logements (autorisés)

- Toujours 1 logement autorisé sur 5 en Développement mesuré
- En 2014, des autorisations qui se recentrent sur le Cœur d'agglomération (voir partie 2)

Part des logements autorisés en 2009 et 2014 par grands territoires du SGAT



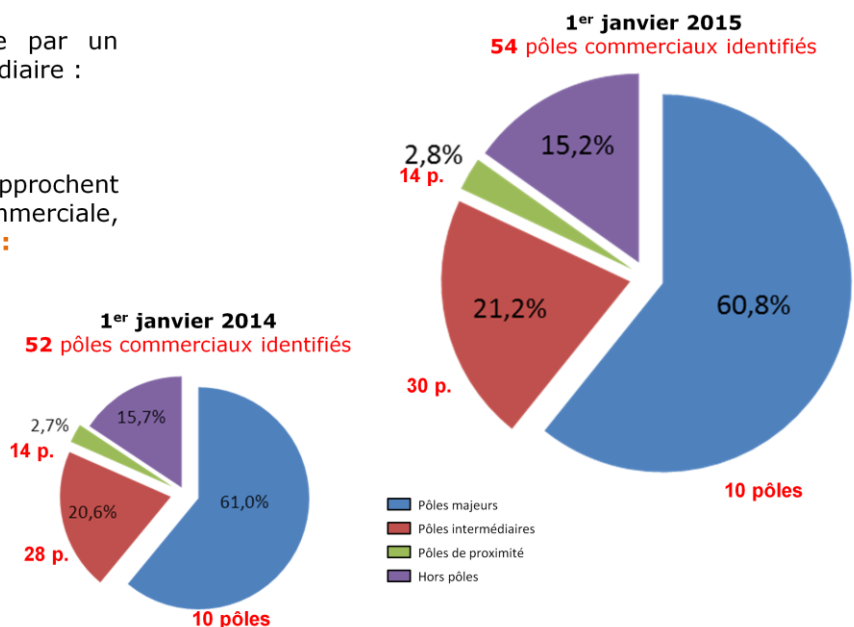
Les trois cartes présentent la répartition des autorisations de Permis de Construire en 2009 pour celle de gauche, 2013 au centre, et 2014 pour celle de droite. (source : SOeS, Sit@del2)

Entre 2009 et 2014, la production de logements neufs s'établit dans un rapport de 20% en Développement mesuré et 80% en Ville intense. Ces niveaux de production sont cohérents avec l'objectif du SCoT de privilégier le développement du Cœur d'agglomération et de la Ville intense. Pour autant, les parts des autorisations de Permis de Construire au sein du Cœur d'agglomération et de la Ville Intense fluctuent entre ces deux dates. En 2014, les autorisations de logements en Cœur d'agglomération se sont renforcées, portées par des opérations d'envergure (cf. partie 2)

Au-delà de ce constat d'une « production » de logements s'effectuant pour 4/5^{ème} en Ville intense, la typologie des logements produits ne devrait pas permettre de vérifier une répartition de la croissance démographique selon le même ratio, ce qui constitue néanmoins un objectif du SCoT.

Poursuite de la dynamique de polarisation commerciale

- La **polarisation** est à l'œuvre par un développement de l'offre intermédiaire :
+ 2 pôles de proximité
+ 2 pôles intermédiaires
- **Trois pôles intermédiaires** s'approchent des 25 000 m² de surface commerciale, seuil pour **devenir pôle majeur** :
 - Balma (La tuilerie-Montredon)
 - L'Union
 - Rouffiac-Tolosan



Les graphiques présentent l'état de polarisation commerciale au 1^{er} janvier 2014 (gauche) et 2015 (droite).

« T5 - 2014 » : 1 446 000 m² SC

- Pôles majeurs : 881 800 m² SC
- Pôles intermédiaires : 298 300 m² SC
- Pôles de proximité : 40 500 m² SC
- Hors polarités : 225 200 m² SC

« T6 - 2015 » : 1 457 400 m² SC

- Pôles majeurs : 885 500 m² SC
- Pôles intermédiaires : 309 500 m² SC
- Pôles de proximité : 41 300 m² SC
- Hors polarités : 221 100 m² SC

La logique de polarisation commerciale se confirme entre 2014 et 2015

Le nombre de m² de surfaces commerciales identifiées en dehors des polarités est passé sur la période de 15,7 à 15,2%.

Cugnaux et Fenouillet comptent désormais un pôle intermédiaire, portant leur nombre à 30. Il s'agit d'anciens pôles de proximité qui changent de statut.

Concernant les pôles de proximité, deux nouveaux pôles sont recensés à Toulouse et Auzeville-Tolosane, permettant le maintien de leur nombre à 14 (après le passage de Cugnaux et Fenouillet en pôle intermédiaire, cf. supra).

Ces évolutions récentes s'inscrivent donc dans la continuité de l'évolution globale de la polarisation commerciale, enjeu majeur du volet commercial du SCOT.

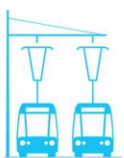
Depuis 2009, le nombre de pôles intermédiaires est ainsi passé de 21 à 30 (17,2 à 21,2%), et le nombre de pôles de proximité de 9 à 14 pôles (2,2 à 2,8%).

Il est néanmoins à noter que parmi les pôles intermédiaires, trois, ceux de Balma, L'Union et Rouffiac-Tolosan, se rapprochent aujourd'hui de la barre des 25 000 m², seuil de définition des pôles majeurs.

Projets de voiries et TCSP, peu d'évolutions en 2014



- **14% du linéaire** de voiries prévu par le SCoT aujourd'hui **en service** : Projets LMSE, VCSM, réaménagements liés au Tram T1, échangeurs...
- **Une seule évolution au cours de l'année 2014** : mise en chantier de l'échangeur de Borderouge



- **10% du linéaire** de TCSP prévu par le SCoT aujourd'hui **en service** : Projets RD120, LMSE, Tramway T1, avenue Tolosane à Ramonville...
- **Aucune évolution** des projets au cours de l'année **2014**

En matière de voiries comme en matière de TCSP, les projets ont peu évolué depuis 2014. Seul l'échangeur de Borderouge a été mis en travaux.

Rappel

Etat des lieux Voirie

260 km de linéaire de voie sont à créer ou à améliorer à horizon 2030 (SCoT).

« **T5 - 1^{er} janvier 2015** »

- en service : 14%
- en travaux : 3%
- DUP obtenue : 8%
- autres (à l'étude, pas d'avancement) : 75%

75% des linéaires de voiries projetés sont encore à l'étude ou sans avancement, et ne pourront pas être mis en service avant plusieurs années. Peu de travaux sont aujourd'hui lancés, ce qui laisse présager peu de mises en service à court terme.

Etat des lieux TCSP

220 km de linéaire de TCSP sont à réaliser à horizon 2030 (SCoT).

« **T5 - 1^{er} janvier 2015** »

- en service : 10%
- en travaux : 3%
- DUP obtenue : 8%
- Autres (à l'étude, pas d'avancement) : 77%
- Linéo 2 % (C. Pujol, auparavant « Pas d'avancement »)

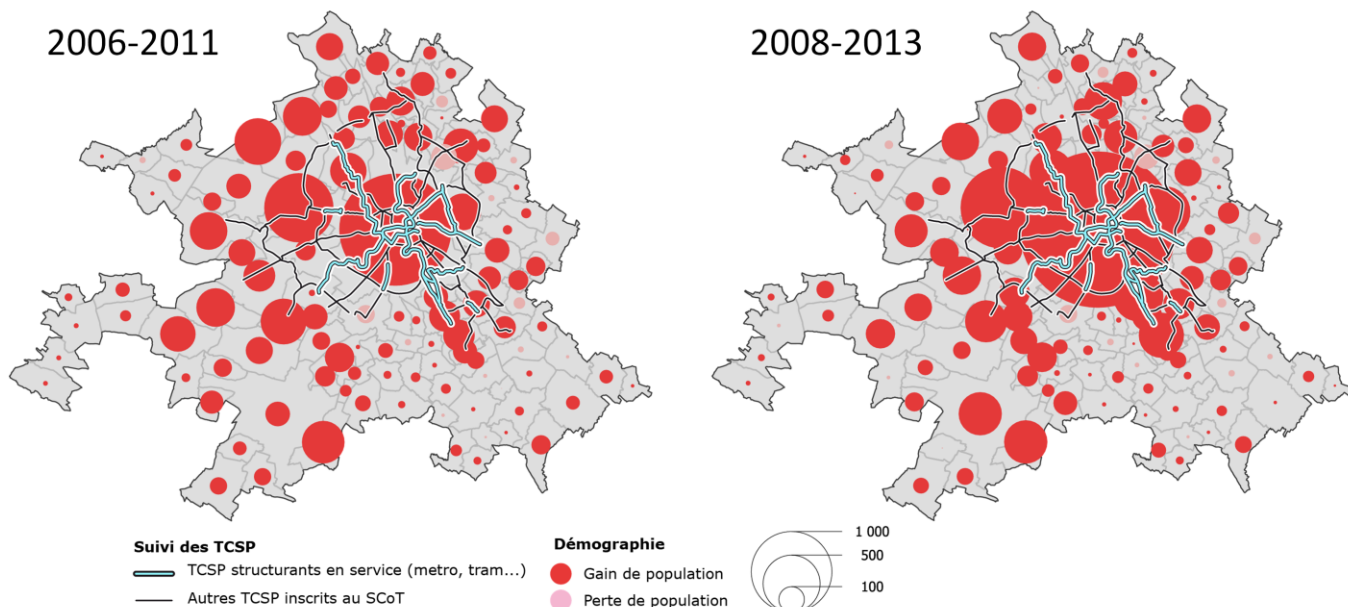
Sur les 55 km devant être mis en service pour 2015 (horizon PDU), 20 km sont aujourd'hui réalisés.

Certains projets à l'étude pourraient évoluer vers la mise en place de ligne « linéo ».

TCSP en service au regard de l'accueil démographique

2006-2011

2008-2013



Les cartographies présentent les rythmes annuels de croissance démographique sur les périodes 2006-2011 et 2008-2013 au sein du SCoT de la Grande agglomération toulousaine et croisent ces informations avec les TCSP structurants aujourd'hui en service.

Ces deux cartes complètent ainsi les informations présentées dans les diapositives précédentes, par un zoom sur le SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

Elles montrent clairement l'accroissement démographique sur le cœur de l'agglomération toulousaine, secteur le mieux doté en matière de TCSP. Les communes de Toulouse et Colomiers renforcent leur accueil, tout comme Ramonville et Castanet, desservies par le TCSP RD 813.

Au-delà, l'effet structurant de la RD 632 (Fonsorbes, Saint-Lys...) dans la croissance démographique, tout comme l'accueil au nord de Toulouse, sur un arc allant de Mondonville à Bruguières, s'estompe (territoire de Développement mesuré). Sans desserte performante programmée, ces secteurs demeurent des territoires au poids démographique significatif.

Enfin, même s'il ne dispose pas de TCSP, le secteur de Muret, qui poursuit son développement, bénéficie d'une desserte cadencée entre Muret et la Gare Matabiau via Portet-sur-Garonne et Saint-Agne.



2

**Grande agglomération
« en mouvement »**

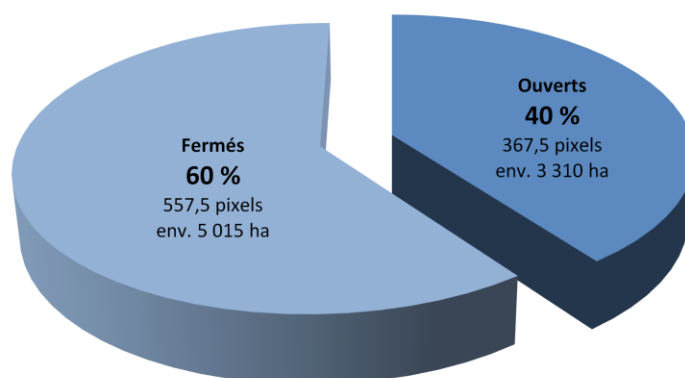
SCoT : 4 pixels sur 10 mobilisés au 1^{er} janvier 2015

Rappel

- 925 pixels (8 325 ha)
- Mobilisation des pixels
01/01/2010 - 37%
01/01/2014 - 38%
- Une quinzaine de pixels mobilisés au cours de l'année 2014

Pixels ouverts / fermés : 1^{er} janvier 2015

Source : PLU opposables



Le graphique indique la répartition des potentialités de développement (pixels) inscrite au SCoT de 2012, en fonction de leur mobilisation dans les documents d'urbanisme communaux (POS/PLU).

Pixels ouverts / fermés - au regard de la lecture des PLU

« T5 - 1^{er} janvier 2015 »

- 60% de pixels « fermés » (teinte bleu clair),
- 40% de pixels « ouverts » (teinte bleu foncé).

Sont considérés comme ouverts, les pixels traduits par des zones U et AU ouvertes (avec règlement). Les pixels fermés recouvrent, quant à eux, des zones AU (sans règlement), des zones A (Agricoles) et des zones N (Naturelles) des PLU.

Entre 2010 et 2015, le nombre de pixels ouverts à l'urbanisation a progressé de trois points, passant de 37% à 40%, ce qui porte à environ 3 300 ha, les potentialités mobilisées sur un total de 8 300 ha inscrits au SCoT à horizon 2030.

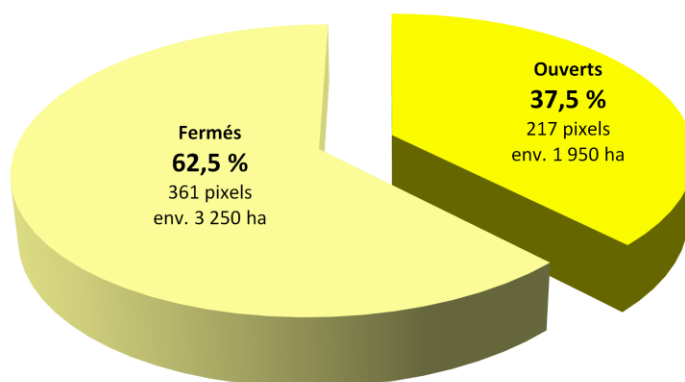
Ville intense : une mobilisation de pixels portée principalement courant 2014, par le projet du PEX

Rappel

- 578 pixels (env. 5 200 ha)
- Mobilisation des pixels
01/01/2010 - 36,1% (1 880 ha)
01/01/2014 - 35,6% (1 850 ha)
- Une douzaine de pixels mobilisés courant 2014

Pixels ouverts / fermés : 1^{er} janvier 2015

Source : PLU opposables



Le graphique ci-dessus représente la mobilisation des pixels, en 2015, sur la Ville intense.

Ville intense

- 578 pixels au total, soit près de 5 200 ha,
- environ 38% sont ouverts à l'urbanisation (traduction en zones U et NA/AU « avec règlement » dans les POS et PLU).

Depuis 2010, les ouvertures et fermetures de zones ont accompagné les évolutions des PLU.

La mobilisation des pixels est restée relativement stable aux alentours de 1 850 ha ; ce stock ayant permis une partie de l'accueil de la croissance.

La sollicitation de foncier s'est accélérée au cours de l'année 2014, notamment portée par l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'implantation du futur Parc des Expositions sur les communes d'Aussonne et Beauzelle.

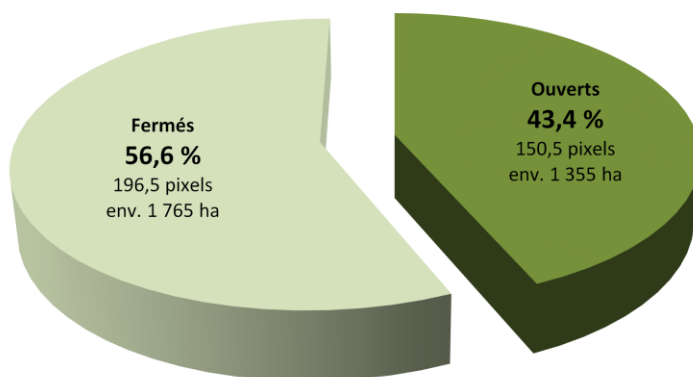
Développement mesuré : un fort ralentissement de la mobilisation de pixels courant 2014

Rappel

- 347 pixels (env. 3 120 ha)
- Mobilisation des pixels
01/01/2010 - 37,5% (1 180 ha)
01/01/2014 - 42,7% (1 330 ha)
- Une très faible mobilisation de pixels courant 2014 due en partie à :
 - ✓ la suppression taille minimale des parcelles
 - ✓ la justification nécessaire avant l'ouverture de nouvelles zones
 - ✓ le recours au stock déjà ouvert
 - ✓ la mobilisation de 50% (ou presque) des pixels dans certaines communes

Pixels ouverts / Fermés : 1^{er} janvier 2015

Source : PLU opposables



- Aucune nouvelle commune n'a atteint 50 % de mobilisation de son foncier en 2014

Le graphique ci-dessus représente la mobilisation des pixels, en 2015, sur le territoire de Développement mesuré.

Développement mesuré

- 347 pixels au total, soit près de 3 120 ha,
- environ 43% sont ouverts à l'urbanisation.

En quatre années, la mobilisation de pixels sur ce territoire a augmenté de cinq points, passant de 37,5% en 2010, à 42,7% en 2013. Inversement à la situation observée sur la Ville intense, les secteurs de Développement mesuré ont été marqués par une forte anticipation dans la mobilisation de foncier (opportunité foncière...).

L'année 2014 est marquée par une très faible sollicitation de pixels qui s'explique notamment, par :

- la suppression de la taille minimale des parcelles,
- la justification nécessaire de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation,
- le recours au stock déjà ouvert,
- la mobilisation de 50% (ou presque) des pixels dans certaines communes.

Parallèlement, en 2014, aucune nouvelle commune n'a atteint le seuil de 50% de mobilisation de son foncier.

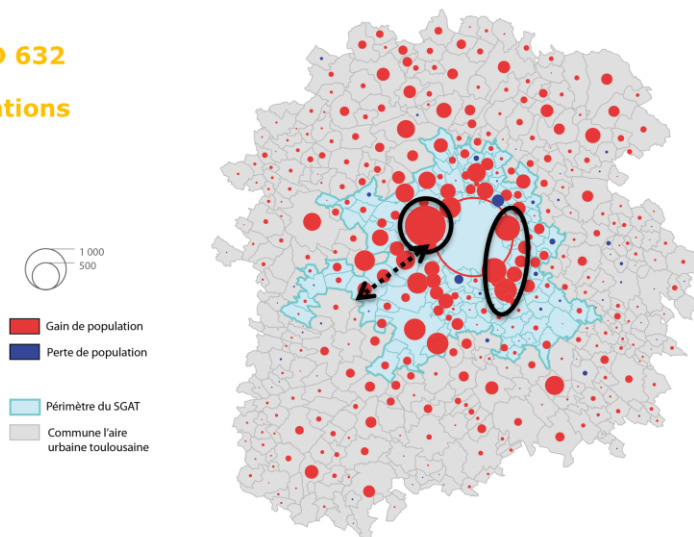
Un fort accueil démographique, notamment soutenu par des opérations d'envergure

- En 2012, 963 761 habitants au sein du SCoT
- En 2013, **978 753 habitants**
- **Croissance stabilisée autour de l'axe RD 632**
- **Croissance portée par de grandes opérations**
- A l'Est :**
 - Balma (Gramont)
 - Ramonville (Buchens)
 - Saint-Orens (Tucard)
 - etc.

A l'Ouest :

- Colomiers (Ramassiers, Garroussal...)

Évolution annuelle de la population entre 2008 et 2013 (Source : RP Insee)



La cartographie présente les évolutions annuelles de population, en nombre d'habitants par an et en évolution relative, à l'échelle de l'Aire urbaine toulousaine (453 communes), pour la période 1990-2013 (source : Insee).

Chiffres 1990 - 2008 (en nombre d'habitants par an)

- AU 453 communes : + 17 150
- Pôle urbain : + 11 000
 - dont Toulouse : + 4 500
 - dont Banlieue : + 6 500
- Couronne périurbaine : + 6 150
- Smeat : + 12 300

Chiffres 2008 - 2013 (en nombre d'habitants par an)

- AU 453 communes : + 17 700
- Pôle urbain : + 10 400
 - dont Toulouse : + 3 750
 - dont Banlieue : + 6 650
- Couronne périurbaine : + 7 300
- Smeat : + 11 800

Au sein de la grande agglomération toulousaine

La croissance est toujours très fortement marquée à l'ouest et au nord (Colomiers, Blagnac, Mondonville, Aussonne, Frouzins, Eaunes...) ainsi que dans les communes situées à proximité des grands axes de desserte automobile, en lien avec le développement de l'offre résidentielle. L'impact de la RD 632 (Plaisance du Touch, Fonsorbes...) est néanmoins nettement moins structurant dans le développement démographique de la partie ouest de l'agglomération.

Fait nouveau, tiré par des opérations de logements récentes, l'est et le sud-est de l'agglomération se développent également avec la croissance de Ramonville (secteur Buchens, autour du métro), Balma (Gramont), Saint-Orens ou Castanet-Tolosan, des communes bien desservies par les transports en commun, notamment le métro.

- Sur la ville-centre, la croissance de la population apparaît moins forte que par le passé (1990-2008). Ce constat est néanmoins à relativiser au regard des résultats du recensement Insee. Pour mémoire, celui-ci affichait un gain moyen de 1 900 habitants par an entre 2006 et 2011, de 2 800 de 2007 à 2012, et 3 750 de 2008 à 2013. Ainsi, l'effort de construction, soutenu depuis 2010 à Toulouse, tend à se traduire et sera certainement encore plus visible à l'aune du millésime 2014 du recensement.

- Au-delà de la ville-centre, lorsque sont comparées les deux dernières périodes quinquennales (2007-2012 et 2008-2013), la dynamique démographique s'est globalement renforcée : de + 10 200 à + 11 800 habitants par an.

A l'échelle de l'aire urbaine

- Entre les deux périodes cartographiées, l'accueil démographique de la banlieue progresse légèrement, celui de la couronne périurbaine s'est fortement renforcé, passant de 6 150 à 7 300 habitants supplémentaires par an.

- Une forte croissance est observée sur les centralités sectorielles de : Saint-Sulpice ; Castelnaud d'Estrétefonds / Grenade ; L'Isle-Jourdain de même que pour certains pôles d'équilibre : Auterive ; Nailloux ; Cazères ; Carbonne ou dans une moindre mesure Fronton.

- Si le développement démographique renforce globalement la polarisation actuelle de l'Aire urbaine, surtout dans sa partie Sud, de très nombreuses communes au Nord de l'agglomération se développent fortement, indépendamment de leur niveau de polarité. De même, certaines communes situées aux frontières du SCoT de la Grande agglomération toulousaine (Fontenilles, Lanta, Daux...) affichent toujours un fort développement.

Avertissement : Rappel sur le recensement « rénové »

Depuis 2009, l'Insee communique les chiffres de population du recensement rénové à un rythme annuel, mais avec un décalage systématique de trois ans. En 2009, l'Insee a ainsi livré les populations millésimées 2006 ; en 2016, nous disposons des populations millésimées 2013. Ces populations officielles sont des estimations réalisées par l'Insee sur des cycles d'enquêtes (cinq ans) selon deux méthodes en fonction de la taille de la commune : les moins de 10 000 habitants, les plus de 10 000 habitants. L'Insee déconseille de considérer les évolutions sur un an et demande de comparer des périodes longues, une vingtaine d'années à des périodes quinquennales récentes. En 2016, les populations millésimées 2013 sont comparées à celles millésimées 2008.

Un forte corrélation entre accueil démographique et production de logements

- **Croissance portée par de grandes opérations**

A l'Est :

- Balma (Gramont)
- Ramonville (Buchens)
- Saint-Orens (Tucard)
- etc.

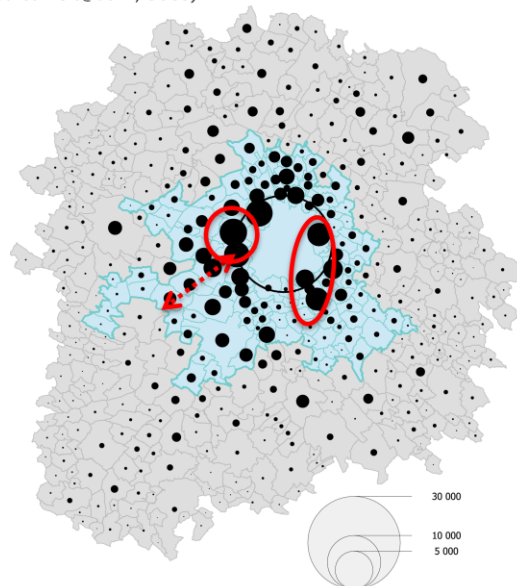
A l'Ouest :

- Colomiers (Ramassiers, Garroussal...)

- **10 400 logements autorisés par an** (2008-2014), cohérent avec l'hypothèse SCoT

- **Toulouse métropole** (7840 log/an)
- Sicoval (890 log/an)
- Muretain (720 log/an)
- **CCST** (440 log/an)
- Axe Sud (290 log/an)
- **CCCB** (200 log/an)
- CCRCSA (30 log/an)

Autorisations de logements entre 2008 et 2014
(Source : Sit@del 2, SOeS)



La cartographie présente le nombre d'autorisations de logements, de chaque commune de l'Aire urbaine toulousaine (453 communes), pour la période 2008-2014 (source : Soes, Sit@del2).

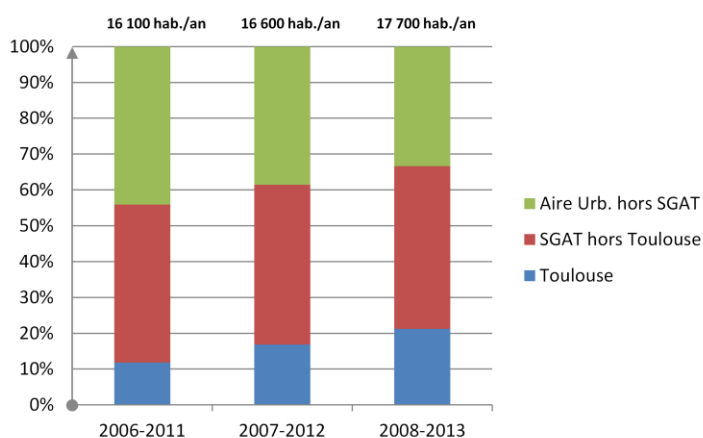
En lien avec la croissance démographique, la production de logements reste forte dans la partie ouest de la grande agglomération, et plus particulièrement à Colomiers, Tournefeuille grâce à des opérations récentes et d'envergure (Ramassiers, Garroussal...). Le niveau de production de logements dans les communes bordant la RD 632 (Saint-Lys, Fonsorbes...) est quant à lui moins important ces dernières années.

Fait récent, la partie est de la grande agglomération s'est développée ces dernières années, en lien avec l'effort de production neuve. Ce constat est particulièrement marqué sur Ramonville Saint-Agne, Castanet-Tolosan, Balma ou encore Saint-Orens et est à lier avec la réalisation d'opérations d'aménagement de type ZAC.

Le rythme de production de logements s'établit ainsi à plus de 10 000 logements/an sur la période 2008-2014 au sein des 114 communes de la grande agglomération, ce qui est cohérent avec l'objectif défini dans le SCoT (8 650 à 10 300 logements/an). Cette dynamique est principalement portée par Toulouse métropole et notamment la ville de Toulouse, mais également par le Sicoval et, dans une moindre mesure, par les Communautés de Communes de la Save au Touch et des Coteaux Bellevue.

2008-2013 : 1/3 de l'accueil démographique à Toulouse

Répartition de la croissance démographique de l'Aire Urbaine sur les trois derniers cycles de recensements (Source : RP Insee)



- **Une dynamique démographique de plus en plus proche de l'hypothèse haute d'accueil retenue dans le SCoT**

2006-2011 : + 9 000 hab./an (AU : + 16 100)
2007-2012 : + 10 200 hab./an (AU : + 16 600)
2008-2013 : + 11 800 hab./an (AU : + 17 700)

- **Une part croissante de l'accueil démographique du SGAT se fait à Toulouse :**

2006-2011 : 21%
2007-2012 : 27%
2008-2013 : 32%

Le graphique présente la répartition des gains de population entre Toulouse, le reste du SCoT de la Grande agglomération toulousaine et de l'Aire urbaine sur les trois dernières périodes quinquennales du recensement.

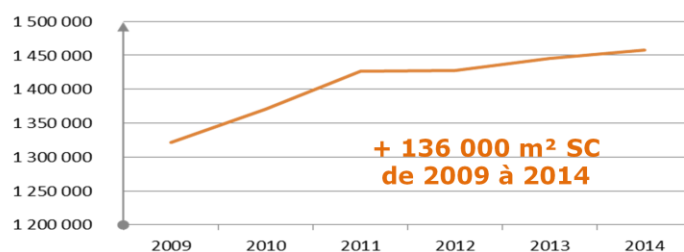
Dans son ensemble, la grande agglomération reste un territoire très attractif. Son développement se renforce même entre les périodes 2006-2011 et 2008-2013, passant de 9 000 à 11 800 habitants supplémentaires par an. Celui-ci est principalement porté par la ville-centre grâce à un effort de production de logements important.

La part de l'accueil représentée par la grande agglomération toulousaine au sein de l'Aire urbaine progresse ainsi de 56% à 67%. A l'inverse, la part (et le nombre) d'habitants accueillis en dehors du SCoT a fortement baissé (de 7 100 à 5 900 habitants supplémentaires par an).

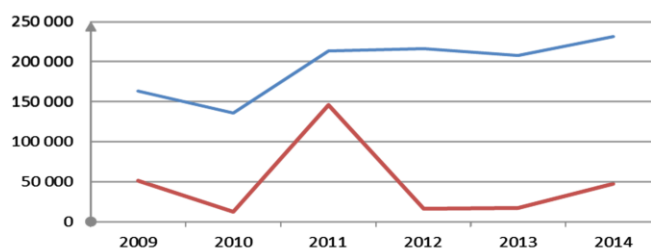
2014 : un regain d'autorisations en CDAC

- **Grandes surfaces :**
+ 11 500 m² SC entre 2013 et 2014 (+ 0,8%)
- **Tassement** du développement **depuis 2011**
- **47 700 m² SV** autorisés en **CDAC** en 2014
- **Augmentation des surfaces autorisées non ouvertes (stock)**, après deux années de relative stabilité, en lien avec les autorisations CDAC de 2014
- **Stock 2014 : 232 000 m² SC**, soit plus de 8 ans d'ouvertures au rythme actuel (2009-2014)

Etat de l'offre en grandes surfaces (2009-2014, en m² de SC)



Evolutions parallèles des surfaces autorisées (SC) en CDAC et autorisées non ouvertes (stock, SC) entre 2009 et 2014



Source : OP2C, aua/T

Les graphiques représentent d'une part l'évolution des surfaces commerciales ouvertes (offres), et d'autre part des surfaces de ventes autorisées en CDAC et autorisées non ouvertes (stock).

De 2009 à 2014, la surface commerciale représentée par les grandes surfaces n'a cessé de croître sur le territoire du SCoT (de 1 321 693 m² à 1 457 435 m² SC, soit une évolution de +2,0%/an). Cette forte croissance dépasse largement la croissance démographique observée sur ce même territoire : 1,3%/an entre 2008 et 2013. Dans un contexte économique peu dynamique, en considérant les récentes évolutions du comportement d'achat des ménages (e-commerce, drives, circuits courts...), cette croissance des surfaces commerciales interroge. Néanmoins, depuis 2011, le volume de surfaces commerciales ouvert évolue moins vite. Entre 2011 et 2014, sa progression aura été de +0,7%/an, soit un rythme relativement faible.

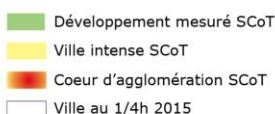
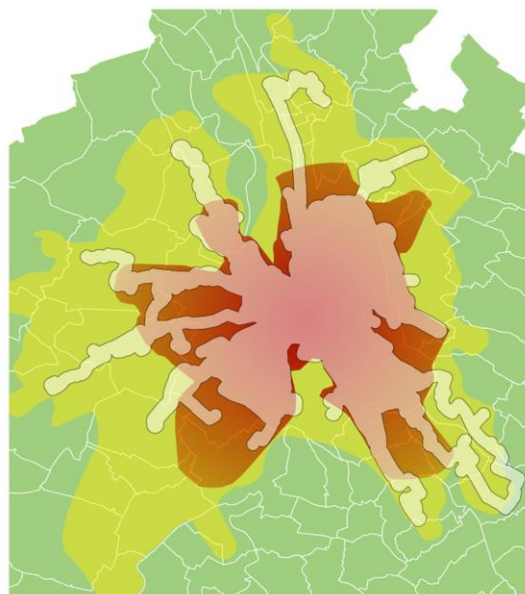
Entre 2009 et 2014, le volume des autorisations en CDAC, après avoir connu un pic en 2011 dans un contexte de baisse, est resté relativement bas depuis 2012 et l'approbation du SCoT central. En 2014, 47 700 m² de surface commerciale ont été autorisés, ce qui vaut au stock disponible de repartir à la hausse, après deux années de relative stabilité. Ce stock d'autorisations commerciales avoisine aujourd'hui les 232 000 m² de surface commerciale (Fenuillet pour 61 000 m², Fonsorbes pour 16 600 m², et d'autres projets de plus de 5 000 m² de surface commerciale, auxquels s'ajoutaient des projets plus anciens, comme Val Tolosa (79 000 m²), ce qui suffirait à alimenter un développement soutenu des surfaces commerciales de la grande agglomération pendant de nombreuses années.

Une desserte maillée au ¼ d'heure renforcée à l'ouest et au sud-est du Cœur d'agglomération

Développement de la ville au quart d'heure

- vers l'Ouest à Colomiers (lycée International) et Tournefeuille (RD632)

- en direction du sud-est, de Labège à Escalquens



Rappel : objectif SCoT :

A l'horizon 2030, l'ensemble de la Ville intense doit être desservi à un niveau de service en transports collectifs d'excellente qualité qui implique un « cadencement » minimal au 1/4 d'heure en moyenne toute la journée (soit un minimum de 120 courses/jour par tronçon)

Rappels du DOG

> Passer de l'étoile à la toile dans le Cœur d'agglomération

« ... ». Aujourd'hui, le maillage du réseau structurant de transports en commun est réduit et concentré sur le centre de Toulouse. En passant d'un réseau en étoile à une véritable toile, il s'agit de maximiser les possibilités de déplacements dans l'ensemble du Cœur d'agglomération, notamment entre faubourgs toulousains, entre faubourgs et communes périphériques, et entre communes périphériques, et non plus seulement avec le centre-ville de Toulouse « ... ».

> Ville intense

La Ville intense inclut le Cœur d'agglomération et s'étend au-delà, le long des axes forts de transports en commun, intégrant ainsi les communes pôles secondaires. Elle constitue le lieu privilégié d'accueil de la population et de l'emploi dans les zones les mieux desservies et équipées, en veillant à un développement économe en ressources, respectant les équilibres habitant/emploi (quartiers mixtes) et favorisant la mixité sociale. Un objectif de densité élevé est défini, en contrepartie du niveau d'équipements offert (annexe du DOG).

A l'horizon 2030, l'ensemble du territoire de la Ville intense doit être desservi à un niveau de service en transports collectifs d'excellente qualité qui implique un « cadencement » minimal au quart d'heure en moyenne toute la journée (soit un minimum de 120 courses par jour) et des aménagements performants permettant de garantir la régularité du service et une bonne vitesse commerciale. Avec un tel niveau de service, tout point du territoire (habitat, activités, services) de la Ville intense devra être à distance de marche à pied d'un arrêt de transport collectif. En outre, l'accessibilité aux transports en commun à vélo devra être favorisée (page 71 du DOG).

> « SCoT approuvé - horizon 2030 »

La Ville intense (teinte jaune) devra couvrir un territoire de l'ordre de 383 km².

« La ville au ¼ d'heure »

Zone d'influence calculée autour des tronçons, en cumulé, à plus de 120 courses par jour.

« T4 - 2014 »

Au 1^{er} janvier 2014, la ville au ¼ d'heure couvrait **125 km²**.

Le périmètre de la Ville intense 2030 concerne :

- 690 000 habitants (données 2010)
- 291 000 emplois salariés des sociétés

Le périmètre de la ville au quart d'heure 2014 concerne :

- 451 000 habitants (données 2010)
- 172 000 emplois salariés des sociétés

« T5 - 2015 »

Au 1^{er} janvier 2015, la ville au ¼ d'heure couvrait **133 km²**.

Le périmètre de la Ville intense 2030 concerne :

- 690 000 habitants (données 2010)
- 291 000 emplois salariés des sociétés

Le périmètre de la ville au ¼ d'heure 2015 concerne :

- 462 000 habitants (données 2010)
- 177 000 emplois salariés des sociétés

La délimitation de la ville au ¼ d'heure reprend la structuration du réseau en étoile. Au-delà du Cœur d'agglomération, peu de territoires de la Ville intense sont desservis au ¼ d'heure, même si depuis 2014, la surface couverte a augmenté, passant de 125 à 138 km². Cette progression s'explique par l'évolution du niveau de desserte à :

- Tournefeuille et Colomiers, en direction du Lycée international ;
- Escalquens, où une boucle est effectuée sur la commune, en lien avec la restructuration du réseau corrélée à la mise en place de la LMSE.

Plusieurs secteurs passent ainsi le seuil des 120 courses.

Le nombre d'habitants et d'emplois desservis progresse ainsi mécaniquement.

(NB: la source utilisée pour localiser emplois et population, le carroyage de l'Insee, date de 2010 et n'a pas encore fait l'objet d'une mise à jour).

« La ville réellement maillée »

Territoire qui bénéficie de dessertes radiales et transversales à plus de 120 courses par jour permettant un quadrillage de cet espace. Seuls sont concernés les tronçons de lignes connectés entre eux.

Au 1^{er} janvier 2015, seulement la moitié de la ville au ¼ d'heure est considérée comme maillée, soit **74 km² (contre 65 km² en 2014)**.

Axé sur le Cœur de l'agglomération, ce réseau est tourné vers le centre de la commune de Toulouse, et au-delà de ces limites communales, vers le sud de Blagnac, le secteur de Balma-Gramont, la traversée de Ramonville Saint-Agne et le nord de la commune d'Auzesville-Tolosane. Depuis 2014, le territoire maillé s'est étendu vers l'ouest à Colomiers et Tournefeuille.

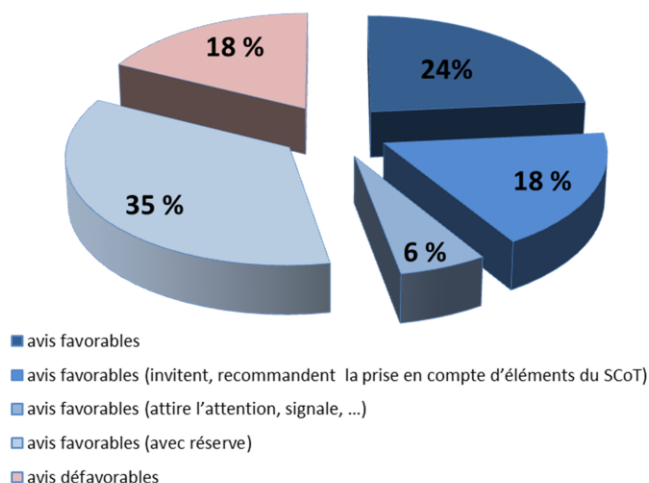
Fort ralentissement des procédures d'évolution de PLU en 2014

Rappel

- 2010 - 34 procédures (dont 3 rév.)
- 2011 - 39 procédures (dont 6 rév.)
- 2012 - 40 procédures (dont 9 rév.)
- 2013 - 52 procédures (dont 22 rév.)
- **2014 - 14 procédures** (dont 3 rév.)

- Un fort ralentissement :
 - ✓ Période électorale
 - ✓ Justification de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation
 - ✓ Perspective PLUiH TM
 - ✓ Perspective Révision SCoT

14 procédures approuvées sur l'année 2014
(Révision, révision simplifiée et modification)



Le graphique ci-dessus renseigne sur la nature des avis émis par le Smeat pour les procédures d'évolution de documents d'urbanisme communaux approuvés au cours de l'année 2014.

Cette année est marquée par un fort ralentissement du nombre de procédures approuvées (moins 2/3 par rapport aux années précédentes).

Cette diminution s'explique pour partie à la période électorale de 2014 au cours de laquelle les POS/PLU n'ont pas ou peu connu de transformation.

Un autre élément de justification repose sur la mise en perspective de la révision du SCoT, d'une part et de l'élaboration du PLUiH de Toulouse Métropole d'autre part, qui aurait positionné les communes dans une posture d'attente vis-à-vis de ces documents.

Enfin, par la justification de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, qui aurait limité de nouvelles mobilisations de zones, au regard des potentiels déjà ouverts.

1 commune sur 2 engagée dans une procédure qui devrait entraîner une mise en compatibilité avec le SCoT

Rappel

01/01/2010

- 51 PLU ; 52 POS ; 6 Cartes Communales ; 5 RNU

01/01/2014

- 79 PLU dont 4 PLU Grenelle ; 25 POS ; 6 Cartes communales ; 4 RNU

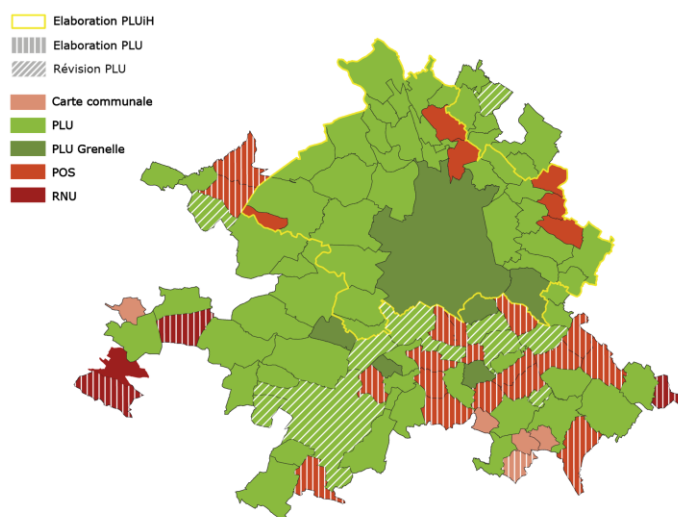
01/01/2015

- **81 PLU** dont 6 PLU Grenelle ; **24 POS** ; **5 Cartes communales** ; 4 RNU

En cours au 01/01/2015

- Une élaboration de PLUiH sur les 37 c. de la Métropole
- 22 élaborations de PLU
- 11 révisions de PLU

Etat d'avancement des documents d'urbanisme communaux



Sources : DDT ; aua/T janvier 2015

La cartographie présente, au 1^{er} janvier 2015, sur le périmètre du SCoT de la Grande agglomération toulousaine, la couverture, par les différents types de documents d'urbanisme communaux.

A cette date, près de 70% des communes du SCoT de la Grande agglomération disposent d'un PLU. Cette couverture a fortement augmenté au cours des dernières années.

L'ensemble des POS, hors périmètre d'élaboration du PLUiH de Toulouse Métropole, est engagé dans une transformation vers un PLU en application de l'article L.174-1 du Code de l'Urbanisme.

Cet article rappelle le principe posé par la loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1^{er} janvier 2016. Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune mais également un avis conforme du Préfet sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1^{er} janvier 2016.

Lorsqu'une procédure de révision de POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme en application des articles L.123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur au lendemain de la publication de la loi ALUR, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la cette loi, soit avant le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU. Si celle-ci n'intervient pas avant le 27 mars 2017, le POS devient caduc et le RNU s'applique.



Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 TOULOUSE Cedex 4
Tél 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36
www.aua-toulouse.org